

शासनाने व्यक्ती व संस्था यांना निवासी, औद्योगिक व वाणिज्यिक प्रयोजनार्थ कब्जेहक्काने वा भाडेपट्ट्याने प्रदान केलेल्या शासकीय/नझूल जमिनीवरील इमारती मधील सदनिका/गाळा कर्ज उभारणीसाठी वित्तीय संस्थेकडे “तारण ठेवण्यास” परवानगी देणे आणि “तारण-शुल्क” आकारण्याबाबत सर्वसमावेशक आदेश.

महाराष्ट्र शासन
महसूल व वन विभाग
शासन निर्णय क्रमांक: जमीन-०२/२०१४/प्र.क्र.४५/ज-१
मादाम कामा मार्ग, हुतात्मा राजगुरु चौक,
मंत्रालय, मुंबई - ४०० ०३२.
दिनांक: २५ मे, २०१७

वाचा :-

१. महाराष्ट्र जमीन महसूल संहिता, १९६६ व महाराष्ट्र जमीन महसूल (सरकारी जमिनीची विल्हेवाट करणे) नियम, १९७१
२. शासन निर्णय, महसूल व वन विभाग क्र.जमीन-२०००/प्र.क्र.१३५/ज-१, दि.२७.२.२००९
३. शासन निर्णय, महसूल व वन विभाग क्र.जमीन-११/२०११/प्र.क्र.१६६/ज-१, दि.२.१.२०१२
४. शासन निर्णय, महसूल व वन विभाग क्र. जमीन-२०१५/प्र.क्र.१५५/ज-१, दि.१६ जून, २०१६
५. शासन निर्णय, महसूल व वन विभाग क्र.जमीन-२५१२/०७/प्र.क्र.३०/ज-२, दि.१३.४.२०१७

प्रस्तावना :-

महाराष्ट्र जमीन महसूल संहिता, १९६६ व त्याखाली तयार केलेले महाराष्ट्र जमीन महसूल (सरकारी जमिनीची विल्हेवाट करणे) नियम, १९७१ व अन्य तदनुषंगिक तरतूदीनुसार शासकीय/ नझूल जमिनी निवासी प्रयोजनासाठी, व्यक्ती/संस्था/सहकारी गृहनिर्माण संस्थांना प्रचलित धोरणानुसार भोगाधिकार मूल्य आकारून कब्जेहक्काने अथवा भाडेपट्ट्याने विहित अटी व शर्तीवर वेळोवेळी प्रदान केलेल्या आहेत. अशाप्रकारे मंजूर शासकीय जमिनीवर इमारत बांधताना, राष्ट्रीयकृत बँका तथा शासन मान्यता प्राप्त वित्तीय संस्था, सहकारी बँका इत्यादी यांच्याकडून कर्ज उभारणी करता येते. मात्र, अशा इमारतीमधील सदनिका/गाळा तयार झाल्यानंतर काळाच्या ओघात सदनिका/गाळा धारकास कुटुंबातील सदस्याच्या/स्वतःच्या औषधोपचारासाठी, मुलांच्या/पाल्यांच्या शिक्षणासाठी, व्यवसाय वृद्धीसाठी पैशाची किंवा कर्जाची गरज लागली तर संबंधित सदनिका/गाळा तारण ठेऊन कर्ज उभारण्यास परवानगी देण्याबाबत सध्या सुस्पष्ट धोरण अस्तित्वात नाही.

भाडेपट्ट्याने अथवा भोगवटादार वर्ग-२ या धारणाधिकारावर कब्जेहक्काने प्रदान केलेल्या शासकीय जमिनी कर्ज उभारणीसाठी वित्तीय संस्थेकडे तारण ठेवण्यास परवानगी देणे तथा तारण फी

आकारणे याबाबत संदर्भाधीन शासन निर्णय दिनांक २७.०२.२००९ व दि.१६.०६.२०१६ अन्वये शासनाने धोरण निश्चित केलेले आहे.

त्याच धर्तीवर शासकीय/ नझूल जमीन प्रदान केलेल्या व्यक्ती व संस्था यांनी अशा जमिनीवर बांधलेल्या इमारतीमधील सदनिका/गाळे धारकांना, कुटुंबातील सदस्याच्या/स्वतःच्या औषधोपचारासाठी, मुलांच्या/पाल्यांच्या शिक्षणासाठी, व्यवसाय वृद्धीसाठी पैशाची किंवा कर्जाची गरज लागली तर संबंधित सदनिका/गाळा तारण ठेऊन कर्ज उभारण्यास परवानगी देण्याबाबत धोरण निश्चित करण्याची आवश्यकता आहे. त्यामुळे अशा इमारतीमधील सदनिका/गाळे धारकांना भविष्यात याबाबत अडचणी येऊ नयेत, या उद्देशाने व्यक्ती व संस्था यांना निवासी किंवा औद्योगिक किंवा वाणिज्यिक प्रयोजनासाठी प्रदान केलेल्या शासकीय जमिनीवरील इमारतीमधील सदनिका/गाळा धारकास या संदर्भात आपली सदनिका/गाळा कर्ज उभारणीसाठी वित्तीय संस्थेकडे “तारण ठेवण्यास” परवानगी देणे आणि या संदर्भात “तारण शुल्क” आकारण्याबाबत धोरण निश्चित करण्याची बाब शासनाच्या विचाराधीन होती.

शासन निर्णय:-

महाराष्ट्र जमीन महसूल संहिता, १९६६ व महाराष्ट्र जमीन महसूल (सरकारी जमिनींची विल्हेवाट करणे) नियम, १९७१ अन्वये कब्जेहक्काने अथवा भाडेपट्ट्याने प्रदान केलेल्या शासकीय/नझूल जमिनीवरील इमारतीमधील सदनिका /गाळा धारकांना त्यांची सदनिका/गाळा कर्ज उभारण्याकामी तारण ठेवण्यास परवानगी देण्यासंदर्भात पुढीलप्रमाणे दिशानिर्देश देण्यात येत आहेत:-

०१. महाराष्ट्र जमीन महसूल संहिता, १९६६ व महाराष्ट्र जमीन महसूल (सरकारी जमिनीची विल्हेवाट करणे) नियम, १९७१ अन्वये निवासी, औद्योगिक व वाणिज्यिक प्रयोजनासाठी, विविध व्यक्तींना/संस्थांना/सहकारी गृहनिर्माण संस्थांना, कब्जेहक्काने अथवा भाडेपट्ट्याने मंजूर केलेल्या शासकीय/नझूल जमिनीवरील इमारतीमधील सदनिका /गाळा धारकांना कुटुंबातील सदस्याच्या/स्वतःच्या औषधोपचारासाठी, मुलांच्या/पाल्यांच्या शिक्षणासाठी, व्यवसाय वृद्धीसाठी पैशाची किंवा कर्जाची आवश्यकता भासल्यास त्यांना राष्ट्रीयकृत बँका/ सहकारी बँका/शेड्युल्ड बँका/वित्तीय संस्थांकडून कर्ज उभारण्याकामी त्यांची सदनिका/गाळा “तारण ठेवण्यास” जिल्हाधिकारी यांच्या स्तरावरून परवानगी देता येईल, मात्र, याकरिता अशी सदनिका/गाळा संबंधित वित्तीय संस्थेकडे गहाण/तारण ठेवण्यासाठी परवानगी देतांना पुढीलप्रमाणे प्रयोजन निहाय “तारण शुल्क” आकारून शासनाकडे भरणा करून घेणे अनिवार्य राहिल.

अ.क्र.	संबंधित सदनिका/गाळा मंजूरीचे प्रयोजन	तारण शुल्क (कर्जाच्या रकमेच्या)
१	औद्योगिक व वाणिज्यिक प्रयोजनाकरीता	०.५०%
२	निवासी व अन्य प्रयोजनाकरीता	०.२५%

०२. व्यक्ती व संस्थां यांना निवासी किंवा औद्योगिक किंवा वाणिज्यिक प्रयोजनासाठी प्रदान केलेल्या शासकीय/ नझूल जमिनीवरील इमारतीमधील सदनिका/गाळा धारकास उक्त नमूद कारणाकरीता त्यांची सदनिका/गाळा तारण ठेऊन राष्ट्रीयकृत बँका/ सहकारी बँका/शेड्युल्ड बँका/वित्तिय संस्थांकडून कोणत्याही कारणास्तव कर्ज घेऊन निधी उभारावयाचा असल्यास, त्यांनी याबाबतची परवानगी मिळण्याकरीता **संबंधित जिल्ह्याचे जिल्हाधिकारी** यांच्याकडे अर्ज दाखल करून परवानगी मागणे आवश्यक राहिल. सदर अर्जासोबत संबंधित सदनिका/गाळा धारकांनी पुढील कागदपत्रे जोडणे आवश्यक राहिल :-

- (१) संबंधित व्यक्ती/संस्थेस शासकीय जमीन प्रदान केलेल्या आदेशांची प्रत किंवा मालमत्तापत्रकाची प्रत किंवा गा.न.नं.७/१२ ची प्रत
- (२) संबंधित व्यक्तीस/संस्थेस, संबंधित शासकीय / नझूल जमिनीवरील इमारती संदर्भात नियोजन प्राधिकार्याने प्रदान केलेल्या बांधकाम परवानगीची प्रत किंवा भोगवटा प्रमाणपत्राची प्रत
- (३) सदनिका / गाळा धारक सहकारी संस्थेचे सभासद म्हणून सदनिका/गाळा धारण करित असल्यास, भागधारक प्रमाणपत्राची प्रत व सदनिका/गाळा धारकास संबंधित संस्थेने प्रदान केलेले वाटप प्रमाणपत्र, तसेच संबंधित संस्थेचे ना-हरकत प्रमाणपत्र.
- (४) ज्या वित्तिय संस्थेकडून/बँकेकडून कर्जाची उभारणी करावयाची आहे त्यांचे पत्र

०३. संबंधित जिल्ह्याचे **जिल्हाधिकारी** यांनी प्रकरणपरत्वे उक्त परिच्छेद क्र.०२ मधील कागदपत्रे तपासून, परिच्छेद क्र.०१ मधील तक्त्यानुसार विहित केलेले **“तारण शुल्क”** आकारून व वसूल करून अशी परवानगी देण्याबाबत कार्यवाही त्यांच्या स्तरावर करावी.

०४. व्यक्ती/संस्था यांना निवासी किंवा औद्योगिक किंवा वाणिज्यिक प्रयोजनासाठी प्रदान केलेल्या शासकीय / नझूल जमिनीवरील इमारतीतील सदनिका/गाळा तारण ठेऊन राष्ट्रीयकृत बँका/ सहकारी बँका/शेड्युल्ड बँका/वित्तिय संस्थांकडून कोणत्याही कारणास्तव कर्ज उभारण्यास परवानगी देताना पुढील अटी/शर्ती लागू राहतील:-

(अ) शासकीय/ नझूल जमिनीवरील संबंधित इमारतीतील सदनिका/गाळा तारण ठेऊन कर्ज उभारण्यास परवानगी देताना उक्त परिच्छेद क्र.०१ मधील तक्त्यानुसार अनुज्ञेय असणारे **“तारण शुल्क”** शासनाकडे **आगाऊ भरणे** आवश्यक असेल. तारण शुल्क वसूल केल्यानंतर परवानगी आदेश पारित करताना ज्या रकमेच्या कर्ज उभारणीसाठी **तारण शुल्क** वसूल करून परवानगी देण्यात आली आहे, तेवढ्या कर्ज रकमेपुरतेच हे आदेश वैध ठरतील.

(ब) कर्जदार व्यक्ती/संस्था यांनी वरीलप्रमाणे शासकीय/नझूल जमिनीवरील संबंधित इमारतीमधील सदनिका/गाळा तारण ठेवून घेतलेल्या कर्जाची परतफेड केली नाही तर, त्याची सर्वस्वी जबाबदारी त्या व्यक्ती/संस्था यांची राहिल. विशिष्ट प्रकरणात तारण ठेवलेली सदनिका/गाळा कर्ज देणाऱ्या वित्तीय संस्थेकडे हस्तांतरण करण्याची परिस्थिती उद्भवल्यास व त्यानुषंगाने, अशी सदनिका/गाळा संबंधित वित्तीय संस्थेकडून किंवा सदनिका/गाळा धारकाकडून विक्री/लिलाव होत असल्यास, त्यासाठी संबंधित व्यक्ती/संस्था यांनी किंवा यथास्थिती वित्तीय संस्थेने **शासनाकडे विहित हस्तांतरण शुल्काचा भरणे** आवश्यक राहिल. सदनिका / गाळा तारण ठेवावयाच्या बँकेने/वित्तीय संस्थेने त्यांच्या कर्जफेडीच्या रकमेची पूर्तता करण्याकरीता जर भविष्यात सदर गाळा, गाळ्याचा भाग/सदनिका, सदनिकेचा कोणताही भाग विक्रीस काढला तर संबंधित बँक/वित्तीय संस्था यांना देय असलेली रक्कम आणि सदर गाळा/सदनिका यांची अपेक्षित किंमत याचा तपशील देऊन **जिल्हाधिकारी यांची पूर्वपरवानगी** घेणे अनिवार्य राहिल आणि अशी **पूर्वपरवानगी** मिळाल्यानंतर विक्री करण्यात येणाऱ्या सदनिका/गाळा यांच्या विक्रीपोटी बँकेस/वित्तीय संस्थेला मिळणा-या रकमेतून बँक/वित्तीय संस्थेने **पहिला भार** म्हणून शासनास पुढील रकमा देणे अनिवार्य राहिल :-

(१) शासकीय / नझूल जमिनीवरील इमारतीमधील सदनिका/गाळा विक्री होत असेल,त्यावेळी या सदनिका/गाळा यांच्या बाबतीत प्रचलित धोरणानुसार शासनास देय होईल इतकी **“हस्तांतरण- फी”** (या प्रसंगी अनर्जित रक्कम आकारण्यात येणार नाही)

(२) शासकीय /नझूल जमिनीवरील इमारतीमधील सदनिका/गाळा यांच्याबाबतीत शासनास देय असतील अशा इतर कोणत्याही देय रकमा.

(क) थकीत कर्जापोटी विक्रीने हस्तांतरीत होणारी सदनिका/गाळा ज्या जमिनीवर आहे, ती जमीन भोगवटादार वर्ग-२ किंवा यथास्थिती शासकीय भाडेपट्टा या धारणाधिकाराचीच राहिल.

०५. शासकीय /नझूल जमिनीवरील इमारतीतील एखादी सदनिका/गाळा तारण ठेऊन कर्ज उभारण्याकामी प्रस्तुत धोरण लागू असेल. कर्ज घेण्यासाठी संबंधित शासकीय /नझूल जमीन तारण

ढेवावयाची असल्यास संदर्भाधीन क्र.४ येथे नमूद शासन निर्णयानुसार कार्यवाही करणे आवश्यक राहिल. असेल.

०६. हा शासन निर्णय, विधी व न्याय विभाग आणि वित्त विभागाच्या अनौपचारिक संदर्भ क्र.१४३/२०१७/ व्यय-९, दि.२१/०४/२०१७ अन्वये प्राप्त सहमतीने निर्गमित करण्यात येत आहे.

सदर शासन निर्णय महाराष्ट्र शासनाच्या www.maharashtra.gov.in या संकेतस्थळावर उपलब्ध करण्यात आला असून त्याचा संकेतांक २०१७०५२५१२०२४४९८१९ असा आहे. हा आदेश डिजीटल स्वाक्षरीने साक्षांकित करुन काढण्यात येत आहे.

महाराष्ट्राचे राज्यपाल यांच्या आदेशानुसार व नावाने.

(मनु कुमार श्रीवास्तव)
प्रधान सचिव (महसूल)

प्रत,

- १) मा. राज्यपाल, महाराष्ट्र राज्य यांचे सचिव, राजभवन, मलबार हिल, मुंबई.
- २) मा. मुख्यमंत्री यांचे अपर मुख्य सचिव, मंत्रालय, मुंबई.
- ३) मा. मंत्री (महसूल), यांचे खाजगी सचिव, मंत्रालय, मुंबई.
- ४) मा. राज्यमंत्री (महसूल), यांचे खाजगी सचिव, मंत्रालय, मुंबई.
- ५) मा. मुख्य सचिव, महाराष्ट्र शासन, मंत्रालय, मुंबई.
- ६) अपर मुख्य सचिव, (वित्त), वित्त विभाग, मंत्रालय, मुंबई.
- ७) महालेखापाल (लेखा व अनुज्ञेयता) महाराष्ट्र -१/२, मुंबई / नागपूर.
- ८) महालेखापाल (लेखा परीक्षा) महाराष्ट्र -१/२, मुंबई / नागपूर
- ९) प्रधान सचिव, महाराष्ट्र विधानमंडळ सचिवालय, मुंबई.
- १०) प्रधान सचिव (महसूल), महसूल व वन विभाग, यांचे स्वीय सहायक, मंत्रालय, मुंबई.
- ११) जमाबंदी आयुक्त आणि संचालक, भूमी अभिलेख, पुणे.
- १२) नोंदणी महानिरीक्षक, मुद्रांक विभाग, पुणे.
- १३) महासंचालक, माहिती व जनसंपर्क संचालनालय, मुंबई.
- १४) सर्व विभागीय आयुक्त
- १५) सर्व जिल्हाधिकारी
- १६) अधिदान व लेखा अधिकारी, मुंबई.
- १७) निवासी लेखाधिकारी, मुंबई.

- १८) सर्व सहसचिव / उपसचिव, महसूल व वन विभाग, मंत्रालय, मुंबई.
- १९) सर्व "ज" समूह कार्यासने, महसूल व वन विभाग, मंत्रालय, मुंबई.
- २०) निवड नस्ती (कार्यासन ज-१)